



*Dziękujemy, że mieszkasz z nami.*

Gdańsk, 03.12.2020 r.

## Raport z kontroli w ramach nadzoru właścicielskiego

przeprowadzonej w dniu 3.12.2020 r. w budynkach przy Alei Grunwaldzkiej 470 w Gdańsku.

Komisja w składzie:

Przedstawiciele Gdańskich Nieruchomości :

1. Jarosław Nałęcz – kier. Dział TT
2. Karol Baranowski – insp. Dział TT
3. Karol Szuflirowski – specj. ds. tech. dział TT

Użytkownik:

1. Marek Kostecki - Prezes GKS Stocznowiec
2. Jolanta Zalewska – Skarbnik klubu

przy udziale:

Adama Korola – Dyrektora Biura Prezydenta ds. Sportu



*Dziękujemy, że mieszkaś z nami.*

### Dane techniczne kontrolowanego obiektu:

Właściciel obiektu - Gmina Miasta Gdańska  
Oznaczenie nieruchomości gruntowej - działka nr 220/7, 220/8, 220/9 obręb ewidencyjny 013

#### Hala Główna – Arena Główna

Kubatura – **100 793 m<sup>3</sup>**  
Wymiary areny sportowej - **40 x 61 mb**  
Powierzchnia części sportowej - **5 673 m<sup>2</sup>**  
Ilość miejsc dla widzów - **od 3900 – 6200 osób**

#### Hala Mała

Kubatura - **36 976,3 m<sup>3</sup>**  
Wymiary areny sportowej - **40 x 61 mb**  
Powierzchnia części sportowej - **4 132,6 m<sup>2</sup>**  
Ilość miejsc dla widzów - **1000 osób**

#### Sala Gimnastyczna

Kubatura - **2 567,25 m<sup>3</sup>**  
Wymiary areny sportowej - **12 x 24,45 mb**  
Powierzchnia części sportowej - **270,12 m<sup>2</sup>**



*Dziękujemy, że mieszkasz z nami.*

## Część Noclegowa

Ilość miejsc noclegowych - **94** miejsca

### **Podczas kontroli stwierdzono:**

Obiekt jest wykorzystywany przez Użytkownika zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. na działalność sportowo-rekreacyjną. Książka Obiektu Budowlanego dla nieruchomości, zawiera odpowiednie zapisy, uwzględniające aktualne protokoły, przeglądy dla wszystkich branż wynikających wprost z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane. Właściwe prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego stanowi podstawowy obowiązek użytkownika, co znajduje następnie swoje odzwierciedlenie w zaleceniach, wskazaniach i nakazach do realizacji.

### **1.A. Hala mała, hala duża / przeglądy /:**

- pomiar instalacji i urządzeń elektrycznych w obiekcie GKS Stocznowiec z dnia 16.06.2020 r. wykonany przez firmę ELEKTROPOMIAR – wynik pozytywny,
- protokół kontroli systemu detekcji gazów z dnia 18.10.2020 r. przeprowadzony przez Przedsiębiorstwo Techniczne SIGNAL – system sprawny,
- protokół nr 615/2020 z oględzin i ekspertyzy urządzeń oraz przewodów kominowych z dnia 03.11.2020 r. wykonany przez UZK – Tomasz Niklas – obiekt nadaje się do dalszej eksploatacji,
- protokół konserwacji systemów SSP - / System Sygnalizacji Pożarowej / z dnia 15.11.2020 r. występują przerwy w komunikacji systemu na pętłach – prace konserwacyjne zostały zakończone, bez uwag,





*Dziękujemy, że mieszkasz z nami.*

- protokół konserwacji systemów DSO - / Dźwiękowy System Ostrzegawczy / z dnia 02.03.2020 r. - prace konserwacyjne zostały zakończone, bez uwag.

### **1.B. Hala mała, hala duża, hotel**

- certyfikat nr 1317/84/CE1/2020 z dnia 17.11.2020 r. dotyczący sprawdzenia gaśnic wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A.- bez uwag,
- protokół z przeglądu i konserwacji hydrantów wewnętrznych z węzami półsztywnymi, z węzami płasko składanymi nr 1317/84/HWP/2020 z dnia 17.11.2020 r. wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A. – brak uwag, prace zakończono,
- protokół przeglądu i konserwacji hydrantów zewnętrznych nr 1317/84/HZP/2020 z dnia 17.11.2020 r. wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A. - brak uwag, prace zakończono,
- zestawienie prac konserwacji, napraw, wymiany nr 1317/83/S/2020 z dnia 17.11.2020 r. wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A.- bez uwag,
- zestawienie prac konserwacji, napraw, wymiany nr 1317/84/S/2020 z dnia 17.11.2020 r. wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A.- prace zakończono, bez uwag,
- certyfikat nr 6589/2020 z dnia 23.11.2020 r. dotyczący sprawdzenia powietrznych aparatów oddechowych w obiekcie wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A. – bez uwag,
- zestawienie prac konserwacyjnych dotyczących wymiany oringów wysokiego ciśnienia nr 6589/2020 z dnia 23.11.2020 r. wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A.- prace zakończono, bez uwag.

*Dziękujemy, że mieszkasz z nami.*

### **1.C. Hotel:**

- wyniki badań i pomiarów ochrony porażeniowej wykonanych dnia 16.06.2020 r. nr 67/2020 r. wykonanych przez ELEKTRO POMIAR – Sławomir Owczarek – wynik pozytywny,
- protokół z wykonania czynności dozoru technicznego urządzenia dla osób niepełnosprawnych z dnia 03.04.2019 r. wykonał – Piotr Dorsz – bez uwag,
- potwierdzenie dotyczące wykonania przeglądu systemu SSP - /System Sygnalizacji Pożarowej / z sierpnia 2020 r. nr. 840137 wykonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – Techniczne SUPON S.A.- bez uwag,
- Protokół z kontroli sprawności urządzeń kominowych nr 30/2020 z dnia 28.01.2020 r. wykonany przez Tomasz Niklas – bez uwag,
- Protokół serwisowy firmy EuroClean Polska Sp. z o.o. z października 2020 r.
- Protokół wykonania czynności konserwacyjnych systemu monitoringu pożarowego z dnia 16.11.2020 r. przez SAYMON MONITORING s.c. – bez uwag.

Kontrolujący, zgodnie z art. 62 ust.1 pkt. 3 Ustawy – Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., zapoznali się z protokołami kontroli stanu technicznego obiektów wykonanymi przez p. Annę Safianowicz posiadającą upr. nr 6008/Gd/94 reprezentującą pracownię kompleksowej obsługi inwestycyjnej z Gdańska przy ul. Sobótki 6/1:

### **2.A Dwie hale widowiskowo- sportowe z zapleczem, biura, hotel, restauracja, budynek warsztatu, stacja trafo.**



- Protokół nr 1/ w / 20 z dnia 06.05.2020 r. – uwagi dotyczą bieżącej konserwacji - użytkowanie bez uwag.

## **2.B Hotel – część kompleksu Hala Oliwia**

- Protokół nr 1H/w/20 z dnia 06.05.2020 r. - uwagi dotyczą bieżącej konserwacji - użytkowanie bez uwag.

### **Użytkownik przedstawił zestawienie w, którym ujął zakres prac budowlanych wykonanych na przestrzeni lat od 2010 do 2018 r.**

1. W 2010 r. wykonano remont dachu Hali Głównej w ramach I etapu prac.
2. Z programu inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu realizowanym przez Ministerstwo Sportu i Turystyki zgodnie z umową nr 2014/0432/3036/SubA/DIS/S z dnia 06.11.14 r., w latach 2014 – 2017, w ramach II etapu wykonano modernizację i realizowano przebudowę Hali Sportowo – Widowiskowej. Wykonano projekt monitoringu obiektu hali i cały zakres prac w tym : system utrwalania przebiegu imprez masowych / rejestracja obrazu i dźwięku / oraz systemu kontroli biletów. Cały zakres wykonania i odbioru robót wraz z podaniem środków przeznaczonych na ich realizację zawiera protokół komisji odbioru końcowego i przyjęcia inwestycji do użytkowania z dnia 24.11.2017 r.  
W latach 2014 - 2015 zmodernizowano układ Chillerya amoniakowego.  
W 2016 roku wykonano remont nawierzchni parkingu.  
W 2016 roku zamówiono i sfinansowano zakup maszyn do pielęgnacji i czyszczenia lodu oraz w tym samym roku zrealizowano dostawę i montaż nowych band ochronnych wraz z szybami dla sztucznego lodowiska.

- W 2017 roku modernizowano instalacje sanitarne – zasilanie c.w.u do toalet, rozprowadzenie wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w Hali Sportowo -Widowskiej.
3. W roku 2020 wykonano prace modernizacyjne ściany południowo – wschodniej elewacji Sali gimnastycznej. Wykonano wymianę oświetlenia Hali Głównej, Sali Gimnastycznej.
  4. Plan dofinansowania związany z modernizacją obiektu przedstawia się następująco:
    - a. Środki z Ministerstwa Sportu i Turystyki – 8 500 000 zł netto
    - b. Środki z budżetu Gminy Miasta Gdańska - 8 000 000 zł netto
    - c. Środki własne GKS Stocznowiec - 3 483 700 zł netto

### **3. Uwagi pokontrolne:**

#### **3.A pomieszczenia wewnętrzne**

- ściany w ciągach korytarzowych usytuowane pomiędzy szatniami dla zawodników, wymagają odnowienia z uwagi na stopień zużycia, podczas kontroli użytkownik wskazał na podjęcie prac przygotowawczych w tym zakresie,
- w łazienkach stwierdzone zostały miejscowe uszkodzenia elementów okładzin ceramicznych, wymagające sukcesywnego uzupełnienia, celem uniknięcia dalszej degradacji powierzchni,
- stwierdzone zostały uszkodzenia w wyposażeniu stolarki drzwiowej do pomieszczeń szatni, głównie na skutek zużycia eksploatacyjnego wynikającego z zakresu i intensywności użytkowania,
- w niektórych pomieszczeniach uzupełnienia wymaga osprzęt elektryczny,
- stwierdzono wykonywanie sukcesywnej wymiany oświetlenia w szatniach na nowe,



*Dziękujemy, że mieszkasz z nami.*

- pomieszczenie „opieki medycznej” wymaga uzupełnienia materiałów medycznych, w perspektywie rozważyć należy unowocześnienie wyposażenia,
- w szatniach wykonywana jest wymiana innego wyposażenia, takiego jak ławki i wieszaki.

### Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej kontroli obowiązków w zakresie utrzymania technicznego obiektu, potwierdza się prawidłowość jego eksploatacji. Konstrukcja obiektu, okres jego powstania, jak również przeznaczenie, stanowią istotne wyzwanie dla utrzymania prawidłowego stanu, w szczególności biorąc pod uwagę intensywność eksploatacji oraz wymagania prawne dotyczące bezpieczeństwa. Tym samym, za niezbędne uważa się dalsze podejmowanie działań o profilu modernizacyjno-remontowym, co w konsekwencji ogranicza perspektywę pogorszenia stanu technicznego.

Z uwagi na fakt, iż obiekt pełni istotną rolę w rozwoju sportu zarówno amatorskiego, jak i zawodowego, a także doskonałą formę rekreacji indywidualnej, szczególnego znaczenia nabierają możliwości pozyskiwania środków dotacyjnych, stanowiących istotne źródła finansowania.

### Stanowisko Dyrektora Biura Prezydenta ds. Sportu.

Na podstawie wyników przeprowadzonej kontroli, wskazuje się, że konieczne jest podniesienie standardu części socjalnej obiektu (sanitariaty, szatnie i in.), zgodnie z oczekiwaniami Miasta Gdańska, jako właściciela obiektu.







*Dziękujemy, że mieszkasz z nami.*

Wyznacza się 14 dniowy termin (od dnia otrzymania niniejszego protokołu) opracowania harmonogramu rzeczowo-finansowego modernizacji tej części obiektu oraz planu innych prac modernizacyjno-remontowych na obiekcie na rok 2021.

Opracowana dokumentacja zostanie omówiona podczas spotkania przedstawicieli Miasta Gdańska z Użytkownikiem, w obecności Strony Społecznej.

KIEROWNIK  
Działu Technicznego  
*Jarosław Nulęcz*  
Jarosław Nulęcz